SEÑOR PRESIDENTE (Da Rosa).- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 13 y 22)

La Comisión Especial de Endeudamiento tiene mucho gusto de recibir al Arquitecto Miguel Piperno, Presidente del Banco Hipotecario del Uruguay, al contador Elbio Scarone, Vicepresidente, y al escribano Walter Morodo, Director.

Como es sabido, la temática que nos ocupa es el endeudamiento con el Banco Hipotecario del Uruguay y la forma como este ha ido manejando la situación.

SEÑOR PIPERNO.- A efectos de contribuir en el mejor conocimiento de los Legisladores sobre las medidas que el Banco ha estado tomando prácticamente desde que asumimos, hemos traído un par de documentos que solicitamos se tenga a bien repartir.

Uno es un memorándum sobre las diferentes medidas que ha ido tomando el Banco para resolver los elevados problemas de morosidad. Es una síntesis de dichas medidas para orientar en el sentido de lo que hasta ahora se ha venido implementando; en caso de que los Legisladores lo entiendan del caso, podemos enviar las reglamentaciones y órdenes de servicio mediante las cuales se instrumentan las medidas.

El segundo repartido incluye la reglamentación que se ha aprobado para tratar la solicitud realizada por una asociación de deudores en dólares del Banco, con quienes hemos tenido diferentes reuniones. En la última, presentamos este proyecto que fue aprobado por el Directorio y que si bien no satisfizo en un ciento por ciento las aspiraciones de esa comisión, por lo menos se entendió que era lo razonable y lo máximo que el Banco podía otorgarles.

Voy a leer el primer memorándum y luego responderemos las preguntas que se realicen.

Dice así: "Frente a reiteradas consultas provenientes de diferentes ámbitos, ya sea de medios de prensa, Legisladores, integrantes de equipos de gobierno, etcétera, respecto a cómo el Banco Hipotecario está considerando los problemas de morosidad derivados de la situación socio-económica que ha afectado a muchos de sus clientes, este Directorio entiende necesario aclarar las acciones que se están llevando a cabo en el BHU respecto a los problemas indicados. Como es de conocimiento público, uno de los cometidos fijados para su gestión, es la de recuperar el patrimonio del BHU, que es de todos los uruguayos, para que este pueda volver a cumplir su misión, cual es la de brindar préstamos que permitan el acceso a la vivienda de los sectores de recursos medios y medios bajos de nuestra población, hoy lamentablemente suspendida.- Pero este objetivo no ha dejado de lado la preocupación de este Directorio por atender en la medida de sus atribuciones, a la problemática social, en particular la de los sectores más castigados por la crisis. En tal sentido se han tomado medidas y se están instrumentando otras, para procurar que el ciudadano deudor, que manifieste voluntad de pago, tenga asegurada su permanencia en la vivienda que ocupa.- En tal sentido, enumeramos sintéticamente las opciones que el BHU está brindando a sus deudores en procura del objetivo mencionado: 1.- Refinanciamiento: convenio para reducción de la cuota en función de los ingresos familiares, con ajuste de plazos del préstamo".

Para este primer ítem se han aprobado varias órdenes de servicio que vienen, inclusive, desde administraciones anteriores.

Continúa el memorándum: 2.- Carencias: convenios para que durante un lapso de tiempo limitado (1 o 2 años) pague una cuota acorde con sus ingresos, pasando el saldo remanente a ser abonado al término del período amortizante (colgamento), el que tendrá un interés del 2% anual.- 3.- Reducción de la tasa de interés: se considera para aquellos casos en que se ha pactado originalmente un interés superior al estipulado para la categoría de vivienda.- 4.- Partidas renovables: fijación de cuotas variables de acuerdo a expectativas de ingresos del deudor.- 5.- Subsidios: por este procedimiento, mediante un aporte del Fondo Nacional de Vivienda, se subsidia el capital adeudado con la consiguiente reducción de la cuota a amortizar, con una financiación de hasta 20 años. Esta modalidad, suspendida actualmente, volverá a ser implementada en el 2006 por el BHU, en un acuerdo con el MEF y el MVOTMA, tras un análisis caso a caso, y si se aprueban los recursos previstos en la Ley de Presupuesto. Su objetivo no será la cancelación total de adeudos, sino la necesidad de atender la imposibilidad de pago de las cuotas vigentes.- 6.- Emergencia crítica: de acuerdo a convenio vigente con el MVOTMA, se atiende la situación creada por la imposibilidad real de realizar cualquier tipo de aportes para la vivienda. En tal caso el MVOTMA le arrienda la vivienda que ocupa al BHU (por la cantidad prefijada $1.200) por un período de 4 meses renovable, y hasta que dicho Ministerio pueda ofrecer otra alternativa al usuario.- 7.- Permutas: el BHU autoriza y promueve la realización de permutas por viviendas de menor valor, de acuerdo a las necesidades del núcleo familiar.- 8.- Posibilidad de transformarse de promitente comprador en arrendatario con opción a compra: nueva modalidad aprobada recientemente por el Directorio que permitirá en determinadas condiciones, la permanencia en la vivienda que ocupa, pagando un arrendamiento igual o menor al 50% de la cuota de amortización correspondiente, permitiendo que por su sola voluntad pueda retomar la calidad de promitente comprador. Se tomará como ahorro las sumas previamente abonadas y para estos casos se suprime la mora que podría haberse generado.- 9.- Intrusos: el fenómeno de la intrusión tiene sin duda varias causas. Aquellas que responden a motivos socio-económicos, han impulsado al BHU a instrumentar reglamentos que permitan incluir a aquellos que demuestren interés y posibilidades, en regularizar su situación, dentro de la normativa ya sea de promitente comprador o de arrendatario.- Lo que antecede es una breve síntesis de las medidas que ofrece el Banco a sus clientes deudores para que puedan mantener su vivienda. A ellas se agregan todas aquellas que a través del estudio de cada situación puedan surgir como variantes o combinaciones de la normativa aprobada. Igualmente este Directorio está atendiendo permanentemente los requerimientos de instituciones, cooperativas, clientes individuales, etc.- Paralelamente, el BHU está ofreciendo desde el pasado mes de mayo, viviendas en arrendamiento con opción a compra en toda la República, oferta que se realiza dando prioridad a sus ahorristas y que ha generado una gran aceptación.- Por último queremos hacer referencia a los casos de remates. Tanto estas situaciones como los desalojos son analizados, también caso a caso, por sendas comisiones, previo a ser tramitados para su ejecución. No indica esto que el análisis realizado sea infalible. Ante situaciones no previstas, en especial casos de enfermedad o de similar gravedad, suficientemente probados, se han suspendido remates y desalojos. Por otra parte, hasta momentos antes del lanzamiento o de la ejecución del remate se admiten fórmulas de arreglo, en la medida que los involucrados presenten voluntad de alcanzar acuerdos. Por esa vía se han suspendido hasta un 30% de los remates y gran parte de los lanzamientos.- A efectos de ejemplificar lo

antedicho, tomamos los remates decretados para los meses de Julio y Agosto de 2005, con la aclaración que los procesados en meses anteriores tienen características similares.- Se han decretado 152 remates entre los dos meses. De ellos, ninguno tiene una morosidad menor a 18 meses, 8 la tienen entre 18 y 36 meses. De los otros, 20 tienen una morosidad entre 3 y 5 años y en los restantes 124 casos, la misma es mayor a 5 años y entre ellos 35, son de más de 10 años. Por otra parte, no todos los remates los ejecuta el Banco por morosidad: de la misma lista de Julio y Agosto ya mencionadas, 5 tienen titulares radicados en el exterior, en 32 sus titulares han fallecido y la vivienda se encuentra abandonada, 16 están arrendadas a terceros u ocupadas por intrusos, en 2 el propio titular ha solicitado el remate y 12 se rematan en tercería.- En todos estos casos, como en los trámites de desalojos, se encuentra disponible la documentación aclaratoria correspondiente.- En la medida que surjan nuevas opciones, las mismas se irán incorporando a la normativa. El objetivo seguirá siendo el mismo: asegurar la permanencia de la familia en la vivienda que ocupa".

Presentamos este memorándum a efectos de obviar una explicación más larga. Si los señores Legisladores desean formular preguntas aclaratorias, con mucho gusto las responderemos.

SEÑOR CONDE.- Voy a pedir algunas informaciones complementarias, aunque ya habíamos leído una primera versión del memorándum.

En el punto 5 aparece una referencia interesante al año 2006. Dice: "Esta modalidad, suspendida actualmente " -se refiere a los subsidios- "volverá a ser implementada en el 2006 por el BHU [...],si se aprueban los recursos previstos en la Ley de Presupuesto". ¿El Banco ya tiene conocimiento de si esos recursos fueron integrados, o no, al proyecto de Ley de Presupuesto? ¿Qué montos estimados de recursos se manejan para esta modalidad?

SEÑOR SCARONE.- Este tema ha sido motivo de análisis conjuntamente con los Ministerios de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, y de Economía y Finanzas. No trajimos el articulado del proyecto de Presupuesto quinquenal, pero aparentemente fue incluido como artículo 310, por un monto de $ 118:935.000 por año, en los años 2006, 2007, 2008 y 2009. No tenemos autorización presupuestal para este rubro en el año 2005. Estos montos corresponden a aproximadamente 450.000 unidades reajustables anuales.

La modalidad que hemos conversado con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente es que estas partidas serían asignadas en forma individual a familias con dificultades para pagar la cuota que están abonando actualmente, pero sin que ello implique que tengan saldada su deuda con el Banco Hipotecario del Uruguay. Se trata de mantener a la familia en su hogar y no llegar a la situación extrema del lanzamiento, adecuando la cuota, a través del subsidio, a lo que realmente pueden pagar.

Ese es un poco el objetivo de esta medida. Recordamos a los señores Legisladores que los subsidios son de exclusiva competencia del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Se instrumenta a través del Banco Hipotecario del Uruguay, pero el que decide los criterios y los montos es el Ministerio. Esto implica que una vez aprobada esta norma tenemos prevista una coordinación entre el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y el Banco Hipotecario del Uruguay para determinar los criterios a partir de los cuales se van a otorgar estos subsidios.

Aprovechamos para señalar a los señores Legisladores algo que creo que ya comentamos con algunos de ellos, y es que los subsidios que fueron aplicados desde mediados del año pasado tuvieron solamente un principio de ejecución en octubre de 2004. En nuestro concepto, se otorgaron sin las adecuadas garantías y se generaron expectativas de una cantidad mucho mayor a los subsidios que fueron efectivamente concedidos. Se concedieron aproximadamente 1.600 subsidios y las autoridades de la anterior Administración, tanto del Banco Hipotecario del Uruguay como del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, habían previsto conceder alrededor de 16.000 más, pero esto implicaba afectar prácticamente la totalidad del saldo del Fondo Nacional de Subsidios a este concepto. Además, en el período anterior esto se hizo a través de la eliminación de la deuda de aquellas familias a las cuales les fue concedido el subsidio; o sea, fue concedido en una forma muy puntual. Inclusive, a veces, en casos de familias de un mismo complejo habitacional, a unas se les concedía y a otras no. Aquellas a las que no se les concedía supuestamente iban a ser incorporadas en la segunda o tercera tanda de familias beneficiarias de este subsidio. El actual Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y su equipo asesor consideraron que esta modalidad no era adecuada y, por lo tanto, se suspendió hasta que se aprobara el nuevo Presupuesto quinquenal y se viera la forma de aplicarla.

Por lo tanto, una vez que se aprueben estos subsidios vamos a coordinar entre ambas instituciones, Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y Banco Hipotecario del Uruguay, cómo se procede a la aplicación de esta norma.

SEÑOR CONDE.- Quiero una aclaración más sobre este punto.

Está claro que la deuda no se cancela. También está claro que por este mecanismo el Banco Hipotecario del Uruguay recibiría para esa cuenta dos flujos de ingresos: uno proveniente de lo que pueda pagar el deudor y otro del Fondo Nacional de Subsidios pero, ¿cuánto se le acredita al deudor en la cuenta? ¿Solamente la parte que él pagó o la suma total de ingresos que recibe el Banco, es decir, lo que pagó el deudor más lo que aportó el Fondo Nacional de Subsidios?

SEÑOR SCARONE.- Operaría de la siguiente forma. Cada deudor tiene un saldo en función del cual está fijada la cuota que tiene que pagar para acceder a su vivienda. En la medida en que se accede a este subsidio, se abate el saldo, con lo cual este monto ingresa al Banco Hipotecario no como efectivo sino para disminuir la deuda que tiene el Banco con el Ministerio de Economía y Finanzas. De alguna manera, es un traslado que se hace de la siguiente forma: el Ministerio de Economía y Finanzas habilita los fondos del saldo que tiene el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Este Ministerio, que es el que define el tema de los subsidios, determina los criterios al Banco Hipotecario del Uruguay para aplicar estos subsidios; el Banco los aplica, disminuye los saldos y las cuotas que van a pagar los destinatarios y estos importes los disminuye de la cuenta que tiene con el Ministerio de Economía y Finanzas. Este es el mecanismo que operaría.

SEÑOR PÉREZ GONZÁLEZ.- El numeral 8 habla de la posibilidad de transformarse de promitente comprador en arrendatario con opción a compra. Eso ya lo había leído en el informe anterior que nos habían entregado. Sin embargo, una persona que está en el edificio del Banco Hipotecario del Uruguay me manifestó que esta norma no se aplicaría debido a un problema jurídico. ¿Es posible?

SEÑOR MORODO.- Cuando instrumentamos esta solución, esta herramienta, lo hicimos sobre todo con una finalidad social, para que la gente pueda mantener el mismo techo sin plantear al deudor un cambio traumático y la consiguiente pérdida de su vivienda. Para ello instrumentamos una solución jurídica. Hay una relación actual de promitente comprador que se resolvería de común acuerdo entre las partes, entre el Banco y el deudor, suscribiendo un contrato de arrendamiento con opción a compra. Desde ese punto de vista, no hay ningún problema jurídico. Eso está estudiado y laudado por el área de asesoramiento legal.

Como bien dice el instructivo, tampoco hay un perjuicio desde el punto de vista económico porque lo pagado a cuenta del precio -lo que venía pagando o lo que en su momento pagó a cuenta del precio-, se le tomaría como parte de la seña para la futura compra, desde el mismo momento en que se elige pasar a arrendatario con opción a compra. Esto tampoco genera un desembolso actual del promitente comprador que pasa a ser arrendatario porque no se le exige ningún pago por la deuda atrasada; implica que automáticamente pase a abonar una cuota que en la mayoría de los casos es, aproximadamente, un 60% de la que venía pagando. Hay algunas condiciones. La morosidad tiene que tener un promedio relativamente alto. No pueden acogerse a este plan quienes deban menos de doce meses, deudores menores a doce mensualidades consecutivas.

Desde el punto de vista jurídico no hay ningún problema porque al haber un mutuo disenso por parte del deudor, cuando resuelve dejar de ser promitente comprador, automáticamente, está iniciando una nueva relación jurídica con el Banco. En algún caso muy aislado -que ameritaría un estudio más afinado-, dado el volumen de la deuda, los promitentes compradores ni siquiera han integrado la seña, quiere decir que llevan pago una pequeña parte del precio; ahí sí la expectativa de la baja de la cuota no sería demasiado grande. Se trata de casos aislados porque estamos hablando de promitentes compradores con un promedio de antigüedad relativamente importante. Eso se da en casos de promesas relativamente nuevas en que no se llegó ni siquiera a integrar la seña.

SEÑOR PÉREZ GONZÁLEZ.- Puede haber casos de promitentes compradores que estén pagando pero que puedan demostrar que les resulta imposible seguir haciendo frente a la cuota; muchos han pagado la cuota pero saben que no podrán seguir haciéndolo, no quieren incurrir en mora y estar doce meses sin pagar para posteriormente acogerse a un beneficio. ¿Estos usuarios pueden adoptar algún comportamiento determinado o es imposible que se acojan a ese beneficio?

SEÑOR MORODO.- Hay una posibilidad. Naturalmente, hay procedimientos que se pueden seguir. Mañana el Directorio con seguridad aprobará una serie de procedimientos por los cuales, luego de superadas determinadas etapas en las cuales la persona no pueda refinanciar o llegar a un convenio, pasa a la siguiente etapa. En este caso, lo que tendría que hacer el deudor es comenzar a realizar entregas a cuenta durante el período establecido; serían seis meses con opción a seis meses de renovación. Para el Banco el que entrega a cuenta, más allá de que tenga voluntad de pago, técnicamente es moroso. Entonces, dos períodos de entrega a cuenta sucesivos permitirían en la otra etapa acceder al promitente comprador a ser arrendatario con opción a compra. Esta es una salida un poco casuística, pero la realidad indica que puede darse.

SEÑOR CONDE.- Las consultas anteriores sobre la importante temática de los subsidios las formulamos en virtud de que al no estar en uso se requerían ciertas aclaraciones. Quiero abordar el tema desde la óptica de esta Comisión, que no es la de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente, sino la Comisión Especial de Endeudamiento Interno de la Asamblea General. Por lo tanto, aquí más que discutir la política de financiamiento de viviendas del Banco, nos tenemos que ocupar de la problemática de endeudamiento con el Banco, que es el tema específico de esta Comisión.

El punto 1 del instructivo que el Banco nos ha acercado dice: "Refinanciamiento: convenio para reducción de la cuota en función de los ingresos familiares, con ajuste de plazos de préstamos". ¿Cómo está operando la práctica de este ajuste para la reducción de la cuota en función de los ingresos? Esta es una problemática difícil de manejar, porque es compleja. Además, implica mucho trabajo social y de los servicios técnicos. A su vez, deseo saber cuál es el marco legal que están utilizando. ¿Se está utilizando la ley de topes de afectación a los sueldos?

Por otra parte, nos parece muy interesante el corte que aquí se describe hacia el final del informe sobre el perfil de los remates, cuando se dice que solamente ocho de los remates tienen entre 18 y 36 meses de antigüedad. Deseo saber qué criterios está manejando el Banco como línea general de evaluación de endeudamiento. En toda la discusión de la temática de endeudamiento, sobre la que venimos trabajando desde hace meses, hay una especie de consenso que va mucho más allá del Parlamento, acerca de que el año 2002 fue crítico y cambió dramáticamente las condiciones de vida de los uruguayos. Este consenso establece, casi como un acuerdo, que la deuda posterior a 2002 merece una evaluación y un tratamiento diferente que la anterior a 2002. Allí hay como un punto de quiebre que es reconocido como una realidad social y económica.

Me parece ver que en el informe presentado hay algo de esto, aunque no estrictamente porque con treinta y seis meses no se estaría llevando el plazo a principios de 2002 como se ha utilizado con otros casos o con el endeudamiento del Banco de la República.

Me gustaría saber si el Banco Hipotecario está trabajando sobre el reconocimiento de esa realidad de un punto de inflexión o de quiebre, depende de cómo se lo mire, a principios de 2002, y si hay un tratamiento anterior a 2002 de la deuda y otro posterior a 2002 con diferentes criterios.

Por último, deseo saber cuáles son los criterios que está manejando el Banco para el tratamiento de la mora. Técnicamente la determinación de la mora es muy precisa, pero ¿qué criterio está adoptando el Banco desde el punto de vista financiero para el tratamiento de la mora en tanto todos sabemos que esta pasa a constituirse en un gravamen que hace absolutamente impagable la deuda aunque el deudor tenga voluntad de pago?

SEÑOR MORODO.- En lo que tiene que ver con los criterios de afectación de ingresos a los efectos de los eventuales convenios de pago de refinanciación, efectivamente, nos manejamos en principio con un criterio legal establecido en la Ley N° 16.062 y luego modificado, no en su porcentaje sino en la forma como es tomado, por la Ley N° 17.289. Tanto en lo que tiene que ver con los promitentes compradores, que son más del 90% de los que conforman la cartera social, como con los deudores hipotecarios, que a su vez también constituyen más del 90% de los que conforman la cartera comercial, ante la manifestación de dificultades de pago - en algunos casos la suspensión unilateral de pago de parte del deudor o del promitente comprador-, el Banco les hace una primera citación, que se reitera, y luego una intimación. Allí, manifestada la imposibilidad de hacer efectivo el cien por cien de la cuota, en

primera instancia, el Banco le ofrece que realice entregas a cuenta por el plazo de seis meses, con la posibilidad de seis meses más, teniendo en cuenta el 26% de los ingresos del núcleo familiar con un piso determinado que, en este momento, es de $500.

Luego de que el promitente comprador o deudor hipotecario accede a comenzar a realizar las entregas a cuenta, ya sea a seis meses o doce meses, vencido el plazo de doce meses, naturalmente tiene que llegar a una solución más o menos definitiva con el Banco, porque estas son soluciones provisorias. Lo que podría decirse solución definitiva es realizar un convenio de pago; técnicamente se denomina refinanciación. ¿Qué implica una refinanciación? Primero, una extensión de plazo. En este momento, por la Ley N° 17.596, contrariamente a lo que existía antes, el plazo de las hipotecas es ilimitado, es decir, que puede extenderse por muchísimos años. Antes, era hasta 35 años. En este caso, hacemos una ampliación de plazo y una rebaja de cuota. Naturalmente que ahí hay un cálculo de intereses. Por lo tanto, ese cálculo que hace el común denominador de los deudores, en el sentido de que el plazo del préstamo se extiende tanto que tiene que bajar la cuota en determinado porcentaje, no es tan así, porque también se tiene que calcular la carga de los intereses. Pero, basado en esa premisa, se amplía el plazo y se fija una cuota -va a ir directamente relacionada con la ampliación del plazo- que no afecte, en principio, más del 26% de los ingresos, con una aproximación -no es exacta- a la mitad de la cuota real que debería pagar. Quiere decir que son esas dos condicionantes: por un lado, que no afecte más del 26% y, por otro, se aproxime a lo que es el 50% de la cuota que debería pagar. Entonces, es sobre esas bases que se hace lo que se denomina la refinanciación: ampliación de plazo, rebaja de cuota y, naturalmente, una afectación aproximada entre el 26% de los ingresos del núcleo familiar y el 50% de la cuota. Esto funciona en forma administrativa, es decir que no hay necesidad de hacer una nueva escritura en el caso del deudor hipotecario u otro documento que modifique la promesa del promitente comprador. Esta forma de refinanciación es a través de una orden de servicios del Directorio; la dictó el propio Directorio del Banco Hipotecario usando las potestades legales que otorga la ley a efectos de fijar el tope de la afectación de los ingresos.

SEÑOR PIPERNO.- Con relación a los remates, al poco tiempo de haber asumido establecimos que todos los casos, ya sea de desalojo o de remates de viviendas para deudores, además de ser seleccionados por parte de los servicios del Banco, fueran sometidos al estudio de Comisiones que específicamente reanalizaban la situación. En cada Comisión participa un Director. En el caso de la de remates, que es en la que yo participo, la propuesta en general viene del sector jurídico, tomando en cuenta fundamentalmente el comportamiento del deudor. No es estrictamente una cesura en el año 2002, antes y después de la crisis. Esto se basa en el comportamiento del deudor: prácticamente no hay ninguno que haya manifestado voluntad de pago, acudiendo al Banco para buscar fórmulas de refinanciamiento, que no saliera con alguna solución para su caso. Sí ha pasado que hay gente que desatiende totalmente su obligación y que durante años ni siquiera acude al Banco o, eventualmente, apremiada por alguna citación un poco fuerte que le ha llegado, va al Banco, acuerda una modalidad de pago, pero después no la cumple. Cuando eso sucede dos o tres veces, este deudor ya pasa a ser de tipo contumaz. Entonces, tratándose de promitente comprador o de deudor hipotecario, seguramente será objeto de un desalojo o de un remate. Como decíamos, ante el apremio que pueden representar estas situaciones, muchas veces las soluciones aparecen. Lamentablemente, no todas se pueden arreglar antes de que se verifique ese apremio, a tal punto que prácticamente estamos suspendiendo un 30% de los remates porque se han arreglado las cosas antes de que se produjeran. Asimismo, por lo menos los últimos siete u ocho desalojos con lanzamiento se suspendieron. Quiere decir que, si bien la consideración de la deuda es importante, lo que más se tiene en cuenta es el comportamiento del deudor a los efectos de calificarlo dentro de las situaciones que serán sometidas a remate o desalojo.

De cualquier manera, no todos los casos son por problemas de morosidad. Hay una cantidad de viviendas que se rematan, porque esa es una forma que el Banco tiene para apropiarse de ellas cuando el titular está fuera del país o ha fallecido y no ha habido reclamos por parte de posibles herederos. Inclusive, algunos remates han sido pedidos por los propios deudores, como una forma de recuperar el bien a través de un pago contado. Hay muchos remates que se hacen por tercería; cuando el Banco está en conocimiento de que otro deudor -en general, otros Bancos o tarjetas de crédito- va a pedir el remate del bien, tiene que adelantarse porque, de lo contrario, pierde la garantía correspondiente. Es decir que hay una cantidad de razones por las cuales se remata; algunas de ellas están mencionadas en el memorándum que les hemos entregado.

Entonces, de hecho, lo que más se estudia y se revisa es el comportamiento del deudor y la voluntad real de pago que pueda tener.

SEÑOR SCARONE.- Con respecto a la morosidad, en general, se realiza un cálculo a partir del no pago del promitente comprador, del deudor; eso va a una partida hacia el final del período, es decir, que la deuda de ese contribuyente no se incorpora en forma inmediata. A este monto se le aplica un interés especial, del orden del 2%, en Unidades Reajustables, a los efectos de no generar una situación insostenible para el deudor o para el promitente comprador.

Esta es la situación general, más allá de que hay algunas de índole particular; si es necesario, luego podemos informar cuál es la normativa que existe para cada caso.

SEÑOR CONDE.- El doctor Morodo nos informaba sobre esta práctica, que podríamos decir que es un "leasing" -por lo menos es una figura muy semejante-; si el deudor optara por transformarse en un arrendador con opción a compra, tomándose los pagos que haga por concepto de arrendamiento como seña, ¿qué tratamiento recibe la deuda que tenía acumulada hasta el momento? ¿Cómo se le cobrará definitivamente y con qué tipo de intereses punitorios?

SEÑOR MORODO.- Efectivamente, como dice el señor Diputado, esta es una forma de "leasing" bastante "sui generis". En este caso, cuando el promitente comprador, ante una situación de morosidad, opta por pasar a arrendatario con opción a compra, lo que pagó pasa a integrar parte de una futura seña. Pero, además, la seña se va a engrosar con el 50% de los montos que vaya pagando mensualmente por concepto de alquiler. Quiere decir que eso va a formar parte del futuro precio.

En cuanto al tratamiento de la mora, debo decir que a la parte del precio que el deudor ya tenía paga, más lo que va a pagar -que va a formar parte de la futura seña-, se le resta la suma que debe, pero no el pasivo -es decir, la deuda con plazo-, sino la deuda que mantiene en calidad de moroso. Esto se resta del fondo que se formó con lo que vino pagando y a eso se le aplica por única vez un 20% por concepto de interés por mora. Es decir que se hace una exoneración del 80% del interés moratorio y esto se incorpora al precio final que tiene que pagar por el arrendamiento con opción a compra. Básicamente, esto va a surgir en caso de que se haga la opción y se compre; esa suma se va a acumular al precio que deberá pagar: lo que se debe, es decir, la deuda generada desde el incumplimiento, calculada con un 20% de interés moratorio, por única vez.

SEÑOR ASTI.- Teniendo en cuenta la vieja tradición de Edil por el departamento de Montevideo del escribano Morodo, quisiera saber cómo queda la situación del sujeto pasivo de la Contribución Inmobiliaria.

SEÑOR MORODO.- En este caso, por imperio de una cláusula contractual -que no es común que figure en los contratos de arrendamiento normales-, se impone como obligación al arrendatario con opción a compra el pago de la Contribución Inmobiliaria, más tributos nacionales y municipales.

SEÑOR MUJICA.- A los efectos de sistematizar el modo de trabajo de esta Comisión voy a decir lo siguiente. Cuando abordamos el tratamiento de otro tipo de deudas, partimos de una evaluación de la cantidad de deudores y del monto de la deuda desglosada en moneda nacional y en dólares, al 1° de marzo. Para el Banco de la República en particular, se estableció la fecha del 30 de setiembre a los efectos de hacer una primera evaluación de los resultados de todos los mecanismos implementados. Me parece importante que la Comisión pueda tener mecanismos similares de evaluación de la marcha de los instrumentos que se ponen en juego. Hemos advertido que el Directorio del Banco Hipotecario está llevando adelante una serie de mecanismos para resolver el problema de la deuda, pero parecería necesario tener alguna medida global de los resultados de este conjunto de instrumentos puestos sobre un determinado escenario. Me refiero al escenario de la cantidad de deudores morosos y del monto de la mora al 1° de marzo, a efectos de que en una fecha que no tiene por qué ser el 30 de setiembre lo fuéramos acercando a la evaluación de otros mecanismos que hemos puesto en marcha en otras áreas del Estado, que también son acreedoras de deudas morosas, para ver en qué medida estos procesos avanzan.

Si bien es imprescindible ir a la casuística para resolver los problemas, es necesario tener ciertas mediciones globales para saber si realmente estamos avanzando en la solución del problema.

Mi sugerencia, a fin de poder desarrollar nuestro trabajo, sería tener estos instrumentos; de lo contrario, se vuelve muy difícil saber qué resultado estamos teniendo. Además, lo queremos medir.

No sé si las autoridades del Banco están en condiciones de brindarnos la información que solicito. Reitero que mi sugerencia es que la Comisión cuente con esta evaluación. Concretamente, quisiera saber el número de deudores morosos al 1° de marzo y el monto total de la deuda en pesos y en dólares. Propongo que la fecha límite sea el 30 de setiembre, pero podría ser otra porque quizás el Banco tiene realidades por las cuales le conviene hacer la medición en otro momento y no habría ningún inconveniente. Deseamos tener una evaluación para compararla con ese dato inicial, que podría ser el número de deudores refinanciados y el monto de la deuda refinanciada a una fecha determinada.

SEÑOR CONDE.- Yo también iba a pedir información a los Directores del Banco Hipotecario y la voy a solicitar ahora, ya que alguna se sobrepone con la que planteó el señor Diputado Mujica; después los Directores verán cómo pueden fusionar las solicitudes.

Desde el punto de vista de una Comisión de Endeudamiento, nosotros tenemos necesidad de visualizar el impacto económico y social para la institución y para la sociedad. No sé si los datos que voy a solicitar ya están por alguna razón en la Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente. Si estuvieran allí, en lugar de que el Banco nos los mande, los solicitaremos a esta Comisión, pero yo lo ignoro. Quisiera tener una idea, en grandes números, de la cantidad de deudores que están al día y de la cantidad de deudores que están en mora, clasificados desde dos puntos de vista. En primer lugar, por categoría de vivienda; no sé si el Banco puede hacer esa clasificación. En segundo término, por personería del deudor -yo le llamaría así; no sé si el término es exacto-, esto es, si se trata de cooperativas por ayuda mutua, cooperativas de propietarios, sociedades civiles, compradores individuales, etcétera. Esto en cuanto a la cantidad de deudores y a la condición de estar al día o estar en mora.

Para nosotros sería importante tener la misma información, no referida a la cantidad de deudores, sino a los montos de deuda. Es decir, cuánta deuda hay en mora y cuánta para recuperar de deudores que están al día; me refiero estrictamente a capital, no a los intereses.

Concuerdo con el pedido del señor Diputado Mujica en cuanto a tratar de evaluar qué resultado van teniendo estas políticas que el Banco está aplicando.

Luego de que podamos evaluar esta información, eventualmente invitaríamos de nuevo a los integrantes del Directorio del Banco Hipotecario para solicitarles alguna otra información, con los datos sobre la mesa, y seguir trabajando juntos en este tema.

SEÑOR ASTI.- Dada la información que piden los compañeros, me permitiría agregar alguna más, fundamentalmente teniendo en cuenta lo que muchas veces se comentó respecto a la forma de adjudicación de determinados préstamos. Quisiera saber si se puede brindar alguna información acerca de cómo los Directorios anteriores adjudicaban las viviendas y qué relación tenían estas adjudicaciones con la morosidad que pudiera surgir de los aspectos que planteaban los señores Diputados Conde y Mujica.

SEÑOR SCARONE.- Respecto a las solicitudes de información de los Diputados Mujica, Conde y Asti, quiero plantear lo siguiente. Este Directorio, apenas asumió sus funciones, se preocupó de buscar mejorar la cobrabilidad de los importes de las deudas que tenía en manos de promitentes compradores y deudores. En este sentido, hay una variante respecto a las informaciones que los Diputados están formulando, que proviene de hacer una división entre promitentes compradores y deudores, que son categorías jurídicas distintas y que tienen implicancias sociales también distintas.

A modo de información -esto lo hemos discutido en la Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente, pero creo que es bueno que lo manejen los Diputados-, debo decir que establecimos desde las primeras etapas una Comisión de morosidad que, precisamente, tenía como objetivo conocer la situación y tomar medidas a efectos de mejorar esta situación de cobranza del organismo y también de empezar a destrabar aspectos que estaban obstaculizando esta cobranza. Voy a dar un ejemplo. La gestión de la cobranza estaba en el área de recuperación de activos y el tema final de esta etapa -la etapa de remate- estaba en el área jurídica, es decir, en una dependencia distinta. La información que se manejaba por parte de ambas dependencias no era exactamente coincidente, producto de las reestructuras que había tenido el organismo y de los problemas de coordinación entre ellas. Además, esto tiene un elemento más complejo detrás, que es la mala información que posee actualmente el Banco Hipotecario, lo que estamos tratando de subsanar a partir de la contratación de un sistema integral de gestión bancaria que está en

etapas muy cercanas a su concreción. Pensamos que esto va a tener resultados muy alentadores para la gestión del Banco en cuanto a manejar información en tiempo real y veraz en el correr del segundo semestre del año 2006.

Creemos conveniente analizar esta información al 30 de marzo. Este Directorio tomó posesión de su cargo el 28 de marzo, por lo que queremos contar con esta información considerando como punto de arranque el 30 de marzo y como tope el 30 de setiembre, luego de seis meses de gestión. De esa manera, podremos presentar a los señores Legisladores la información que solicitaron, con la salvedad de que separaremos la que está vinculada a los deudores de la de promitentes compradores, ya sea en Unidades Reajustables, Unidades Indexadas -que es la forma en que el Banco presta- o en dólares. Esta última modalidad se mantuvo vigente en un breve lapso, aunque aún existen algunos miles de deudores en esta moneda.

Creo que lo que solicitó el señor Legislador Asti será más complejo de satisfacer, por cuanto la forma de adjudicación de las viviendas es un tema que se puede analizar en el caso de algunos complejos, pero me atrevo a decir que en general la información con que podamos contar al 31 de setiembre será muy difícil de obtener, en los términos en los que requiere el señor Legislador. De todas formas, si contáramos con esa información la suministraremos a la Comisión.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si no hubiera más consultas, agradecemos la presencia del Directorio del Banco Hipotecario y, naturalmente, nos mantendremos en contacto a la espera de la información solicitada por los señores Legisladores.

En virtud de que la delegación del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca no podrá concurrir, se levanta la sesión.

(Es la hora 14 y 21)